



**ZARZĄD
LOKALI
MIEJSKICH.**

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA (OPZ)

KLASYFIKACJA wg WSPÓLNEGO SŁOWNIKA ZAMÓWIEŃ

71000000 – 8 USŁUGI ARCHITEKTONICZNE, BUDOWLANE, INŻYNIERYJNE I KONTROLNE

71200000 – 0 USŁUGI ARCHITEKTONICZNE I PODOBNE

71220000 – 6 USŁUGI PROJEKTOWANIA ARCHITEKTONICZNEGO

INWESTOR: **ZARZĄD LOKALI MIEJSKICH W ŁODZI**

Al. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 47, 90-514 ŁÓDŹ

ADRES

INWESTYCJI: **Łódź, ul. Żeromskiego 103**
dz. nr ewid. 115/2; obręb P-20;
identyfikator: 106104_9.0020.115/2

Postanowienie PINB: 154/2024 z dnia 07.03.2024 r.

OPRACOWAŁ:

Inspektor Nadzoru Inwestorskiego
Robert Gurdziołek
nr upr. LOD/0463/PWOK/07

Łódź, 16 kwietnia 2024r.

OKREŚLENIE PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Podstawa zamówienia

- Postanowienie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego nr 154/2024 z dnia 07.03.2024 r.
- Inwentaryzacja z ekspertyzą techniczną z sierpnia 2023r.
wykonana przez biuro KINGER-PROJEKTY BUDYNKÓW Marek Majewski
- Protokół z przeglądu budowlanego – 582/2023 z maja 2023 r.
- Protokół z przeglądu kominarskiego – 505/1 z dnia 31.05.2023 r.

2. Przedmiot zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie dokumentacji budowlanej zabezpieczeń budynku wielorodzinnego położonego w Łodzi przy ul. Żeromskiego 103 / Kopernika 28. Budynek jest obiektem podpiwniczonym z pięcioma kondygnacjami nadziemnymi w tym z poddaszem nieużytkowym (strychem). **Budynek leży poza obszarem objętym ochroną Konserwatora Zabytków. Budynek nie jest obiektem zabytkowym.**

Dokumentację budowlaną należy wykonać w trzech etapach. Każdy etap przedmiotu zamówienia należy uzgodnić z Inwestorem tj.: Zarządem Lokali Miejskich.

Parametry obiektu:

| Budynek | Kubatura [m³] | Powierzchnia zabudowy [m²] | Powierzchnia użytkowa [m²] |
|----------------------------------|---------------|----------------------------|----------------------------|
| Budynek mieszkalny jednorodzinny | 5605 | 293,60 | |
| Σ | 5605 | 293,60 | |

3. Etapowanie przedmiotu zamówienia

Etap 1.

- Inwentaryzacja konstrukcyjno-budowlana

Etap 2.

- Projekt techniczny zabezpieczeń budynku

Etap 3.

- Kosztorys ślepy z książką przedmiarów
- Kosztorys inwestorski
- Specyfikacja Techniczna Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych (STWiORB);

4. Ogólny opis przedmiotu opracowania

Etap I

Inwentaryzacja konstrukcyjno-budowlana

Inwentaryzacja konstrukcyjno-budowlana stanowi podstawę do sporządzenia ekspertyzy budowlanej i określenia zakresu projektu technicznego. Zakres inwentaryzacji powinien obejmować:

- rzuty kondygnacji budynku w tym piwnic i poddasza z uwzględnieniem: konstrukcji ścian, słupów, nadproży, podciągów oraz stropów; wysokości pomieszczeń; wymiarów otworów okienno-drzwiowych i przejść komunikacyjnych; sposobu wykończenia podłóg; zestawienia tabelarycznego powierzchni użytkowych z podziałem na lokale użytkowe;
- schematy konstrukcyjne istniejących stropów z uwzględnieniem ich typu oraz przekrojów i rozstawów elementów konstrukcyjnych.
- rzut konstrukcji więźby dachowej uwzględniając układy statyczne, przekroje oraz rozstawy elementów konstrukcyjnych
- rzut dachu z podziałem na poszczególne połacie i podaniem ich spadków oraz powierzchni rzeczywistych
- inwentaryzacja orynnowania i rur spustowych w budynku
- inwentaryzacja połączeń kanałów wentylacyjnych i dymowych
- inwentaryzacja pionów instalacyjnych instalacji wod.-kan.
- przekroje przez budynek w tym przez klatkę schodową i przejazd bramowy z uwzględnieniem zainwentaryzowanych warstw konstrukcyjnych i wykończeniowych na stropach i ścianach budynku.
- przekroje częściowe elementów budynku z opisem warstw konstrukcyjnych i wykończeniowych (np.: prześwit bramowy, ganki, lukarny, logie itp.)
- elewacje
- szczegółowa inwentaryzacja detali architektonicznych
- szczegółowa inwentaryzacja uszkodzeń i wad elementów budynku w tym rys i pęknięć ścian, zarysowania i pęknięcia nadproży oraz trzonów kominowych, uszkodzenia orynnowania, wadliwe podłączenia do trzonów kominowych, zawilgocenia ścian i sufitów, ubytki tynków oraz cegieł itp.

- opis techniczny stanu istniejącego zawierający ogólny opis budynku, jego przeznaczenie oraz aktualny sposób użytkowania, dane techniczne obiektu a w szczególności powierzchnię zabudowy, powierzchnię użytkową i kubaturę, opis wbudowanych materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych oraz istniejące instalacje wewnętrzne w budynku.

W przypadku przekazania inwentaryzacji budowlanej przez Zamawiającego, zobowiązuje się Wykonawcę do sprawdzenia odebranej dokumentacji budowlanej ze stanem faktycznym oraz naniesienie uzupełnień zgodnie z obecnym zakresem wskazanym powyżej.

Uwaga:

Na rysunkach inwentaryzacyjnych należy nanieść wszystkie uszkodzenia i wady budynku. W wersji elektronicznej, zainwentaryzowane uszkodzenia powinny być naniesione na osobnej warstwie rysunkowej, w której nazwie należy podać rok wykonania naniesień.

Etap II

Projekt techniczny

Projekt techniczny powinien zawierać rozwiązania konstrukcyjno-budowlane w zakresie prac budowlanych koniecznych do wykonania w celu zabezpieczenia budynku przed awarią lub katastrofą budowlaną. Ponadto zakres projektu technicznego powinien bezpośrednio wynikać z postanowienia PINB.

Projekt techniczny należy wykonać w oparciu o obliczenia statyczne przedłożone w ekspertyzie budowlanej. W przypadku dokonania zmian rozwiązań technicznych w stosunku do rozwiązań zawartych w ekspertyzie, zakres projektu technicznego należy rozszerzyć o dodatkowe obliczenia statyczno-wytrzymałościowe.

Zakres projektu technicznego powinien obejmować:

- schematy montażowe elementów konstrukcyjnych
- projekt regulacji połączeń kominowych
- rysunki wykonawcze elementów konstrukcyjnych (dopuszcza się rysunki zbiorcze kilku elementów konstrukcyjnych pod warunkiem zachowania kolejności numeracji elementów składowych)
- zestawienia materiałowe dla elementów konstrukcji budynku
- detale rozwiązań budowlanych np.: (detale wykończenia okapów, attyk, murów ogniowych, sposobu montażu świetlików, detale montażu stolarki okiennie-drzwiowej, detale montażu balustrad, detale obróbek blacharskich itp. Zakres rysunków rozwiązań technicznych należy dostosować do zakresu projektu wynikającego ze szczegółowego zakresu przedmiotu zamówienia wg punktu 5.)

Zaproponowane rozwiązania techniczne nie mogą pogarszać walorów użytkowych i estetycznych przedmiotowego budynku. Ponadto powinny mieć charakter rozwiązań docelowych wydłużających żywotność budynku.

Etap III

Ślepy kosztorys z książką przedmiarów

Kosztorys inwestorski

Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych

5. Szczegółowy zakres przedmiotu opracowania

Szczegółowy zakres przedmiotu zamówienia opracowano na podstawie postanowienia PINB-u oraz wymaganego zakresu prac budowlanych przez Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi.

Nieruchomość: Łódź, ul. Żeromskiego 103; dz. nr ewid. 115/2, obręb P-20; identyfikator: 106104_9.0020.115/2;

Etap I

Inwentaryzacja konstrukcyjno-budowlana powinna być wykonana zgodnie z wymaganiami opisanymi w punkcie 4 OPZ.

Wykonawcy zostanie udostępniona ekspertyza techniczna wraz z inwentaryzacją zarówno w wersji elektronicznej jak i papierowej w celu weryfikacji. Na wersji papierowej zabrania się nanoszenia jakichkolwiek poprawek i uzupełnień. **Po jej weryfikacji z wersją elektroniczną zostanie ona bezzwłocznie zwrócona zamawiającemu.**

Ze względu na upływ czasu, należy na podstawie przekazanej inwentaryzacji konstrukcyjno-budowlanej należy sprawdzić i skorygować zakres uszkodzeń i zniszczeń przedmiotowego budynku.

Podczas oględzin budynku i wykonywania dodatkowych pomiarów sprawdzających należy zwrócić szczególną uwagę na zależności konstrukcyjne pomiędzy sąsiadującymi budynkami tzn. należy wskazać wspólne i samodzielne ściany dylatacyjne, przynależność istniejących kominów w granicy do poszczególnych sąsiednich budynków, zakresy podpiwniczenia budynku objętego dokumentacją jak również budynków sąsiednich.

Wszystkie dodatkowe, konieczne do wykonania prace budowlane służące zabezpieczeniu budynku należy ująć bezpośrednio w projekcie zabezpieczeń.

Etap II

Projekt techniczny powinien być wykonany zgodnie z wymaganiami opisanymi w punkcie 4 OPZ.

Projekt zabezpieczeń powinien zawierać niezbędny zakres prac budowlanych mających na celu zabezpieczenie budynku podczas dalszego jego użytkowania. Ponadto mając na uwadze zużycie budynku i zamiar jego rozbioru, zakres prac zabezpieczających powinien być zoptymalizowany kosztowo. Wyklucza się projektowanie jakiegokolwiek prac naprawczych (chyba że są niezbędne), na rzecz robót zabezpieczających. Ostatecznie projekt zabezpieczeń powinien tylko wypełnić postanowienie PINB.

Etap III

Ślepy kosztorys z książką przedmiarów
Kosztorys inwestorski
Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych

Uwaga:

Sposób opracowania dokumentacji powinien być zgodny z ogólnym zakresem przedmiotu zamówienia opisanym w punkcie 4.

6. Uzgodnienia dokumentacji budowlanej

Uzgodnienia dokumentacji budowlanej leżące po stronie Wykonawcy:

- uzgodnienie z zakresu ochrony przeciwpożarowej
- uzgodnienie z zakresu przepisów sanitarno-higienicznych
- uzgodnienie u gestorów sieci
- uzgodnienie w ZUDP

Uzgodnienia dokumentacji budowlanej leżące po stronie Zamawiającego:

- uzgodnienie ze służbami Ochrony Zabytków
- uzgodnienie ze służbami Inspekcji Nadzoru Budowlanego

W przypadku konieczności wprowadzenia zmian, poprawek lub uzupełnień w przekazanej Zamawiającemu dokumentacji projektowej, w skutek prowadzonych uzgodnień z Łódzkim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków lub Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego w Łodzi, Wykonawca na żądanie Zamawiającego dokona niezbędnych zmian, poprawek lub uzupełnień w terminie nie dłuższym niż 14 dni kalendarzowych od momentu zawiadomienia o konieczności ich wykonania.

7. Terminy wykonania i uzgadniania etapów przedmiotu zamówienia

Terminy wykonania dokumentacji przez Wykonawcę

- Etap I i II - (28 dni)
Etap III - (14 dni)

Terminy uzgodnienia dokumentacji przez Zamawiającego

Zamawiający jest zobowiązany do każdorazowego uzgodnienia przedstawionego etapu dokumentacji projektowej w terminie nie dłuższym niż 7 dni.

Przystąpienie do kolejnego etapu projektowego może nastąpić po uzgodnieniu wykonanej dokumentacji, potwierdzonym stosownym protokołem (dopuszcza się potwierdzenie przyjęcia etapu dokumentacji drogą mailową).

W celu uzgodnienia etapu projektowego, należy przesłać pliki elektroniczne w wersji edytowalnej Zamawiającemu na wskazane adresy e-mail: r.gurdziolek@zlm.lodz.pl, a.rosinski@zlm.lodz.pl i j.bogusiak@zlm.lodz.pl.

Ostateczny czas realizacji zlecenia

Po zsumowaniu okresów realizacji ustalono ostateczny czas realizacji zlecenia na **42 dni** od momentu podpisania ostatecznej umowy na wykonanie prac projektowych.

Czas realizacji zlecenia zostaje automatycznie wydłużony o okres uzgodnienia etapu dokumentacji przez Zamawiającego.

8. Wymagania zamawiającego dotyczące zakresu i formy dokumentacji budowlanej

Zamawiający oczekuje zaprojektowania robót w taki sposób, który pozwoli na ich bezkolizyjną realizację, biorąc pod uwagę obiektywne trudności występujące na danym obiekcie, np.: użytkowanie lokali mieszkalnych. W lokalach użytkowanych wyklucza się stosowanie stemplowania jako elementu zabezpieczenia konstrukcji.

Dokumentacja projektowa powinna być przekazana Zamawiającemu zarówno w formie papierowej jak i elektronicznej. Przekazanie dokumentacji powinno być potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym.

Wersja papierowa powinna zawierać:

- 4 egz. inwentaryzacji budowlanej
- 6 egz. projektu technicznego usunięcia nieprawidłowości
- 2 egz. książki przedmiarów
- 2 egz. kosztorysu ślepego
- 2 egz. kosztorysu inwestorskiego
- 2 egz. specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych (STWiORB)

Wersja elektroniczna powinna zawierać:

3 egz. płyty CD lub 1 egz. inny nośnik danych cyfrowych (np. USB) (plik w formacie źródłowym [.dwg] dla programu AUTOCAD, pliki w formacie [.pdf] oraz pliki w formacie źródłowym [Word] i ATH/KST/... – dla kosztorysu inwestorskiego i przedmiaru robót (pliki wsadowe dla programu NORMA PRO/EXPERT). Na nośniku CD Wykonawca winien również w odrębnym katalogu przygotować pliki w formie umożliwiającej zamieszczenie ich na stronie internetowej.

9. Postanowienia końcowe

Dokumentacja budowlana powinna być przygotowana zgodnie z obowiązującym prawem:

- Ustawą „Prawo Budowlane” z dnia 7 lipca 1994r. (Dz. U. 89, poz. 414) z późniejszymi zmianami
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 9 czerwca 2022r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022, poz. 1225)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2020 poz. 1609)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 lutego 2015r. w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej (Dz.U.2015 poz.376)

Wykonawca zobowiązany jest ponadto do wykonania dokumentacji projektowej, zgodnie ze sztuką budowlaną i obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. **Na powyższą okoliczność do dokumentacji budowlanej zostanie dołączone oświadczenie projektanta o poprawności wykonania projektu budowlanego.**

Osoba sporządzająca dokumentację budowlaną powinna móc pełnić samodzielne funkcje w budownictwie, a w szczególności posiadać uprawnienia w zakresie projektowania konstrukcyjno-budowlanego bez ograniczeń i posiadać aktualne zaświadczenie o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego.

Wykonawca zobowiązany jest na prośbę Zamawiającego do pełnienia nadzoru autorskiego na etapie prowadzonych prac budowlanych.

Podpisanie umowy na wykonanie przedmiotu zamówienia jest jednoznaczne z zawiadomieniem Wykonawcy o konieczności prowadzenia nadzoru autorskiego

Wszelkie zmiany projektowe wynikające z zaniechań Wykonawcy zostaną wprowadzone do dokumentacji budowlanej w zakresie obowiązującej umowy cywilno-prawnej

Na okoliczność wykonania przedmiotu zamówienia zostanie podpisana stosowna umowa cywilno-prawna w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach

Opracował:
Inspektor Nadzoru Inwestorskiego
Robert Gurdziołek
nr upr. LOD/0463/PWOK/07

INSPEKTÓR NADZORU
INWESTORSKIEGO
Robert Gurdziołek
upr. bud. Nr LOD/0463/PWOK/07

